

**Esame Orale****Previdenza****Caso No. 1**

Esperto principale

xx

X./X.XXXXXX XXXX

**Esempio di  
soluzione  
pubblicata****VERSIONE DESTINATA AGLI ESPERTI**

<b>Tipo d'esame</b>	Esame orale
<b>Durata dell'esame</b>	
Tempo per la preparazione	45 minuti
Esame orale	30 minuti, ripartiti nel seguente modo
Presentazione	10 – 12 minuti
Domande e risposte	18 – 20 minuti
<b>Punteggio massimo</b>	100 punti
<b>Mezzi ausiliari autorizzati:</b>	Vedere „Indicazioni per l'esame orale“

Candidato \_\_\_\_\_

Esperto 1

*(in stampatello)*

Esperto 2

*(in stampatello)*

<b>Composizione</b>	<b>Punteggio massimo</b>	<b>Punteggio raggiunto</b>
Competenze tecniche	60	
Competenze metodologiche e di processo	20	
Competenze sociali	20	
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	

## Indicazioni per l'esame orale

Durante il tempo a sua disposizione per la preparazione riceve un caso scritto con una situazione iniziale, diversi esercizi e un incarico relativo alla preparazione di una presentazione.

L'esame riguarda la simulazione di un incontro tra lei, consulente finanziario<sup>1</sup> della società X, e un suo cliente (esperti). La prima parte dell'esame è composta dalla presentazione delle sue proposte di soluzione (10 – 12 minuti) secondo l'incarico di preparazione. Essa è seguita da un colloquio con il cliente (esperti), sempre come base la vostra presentazione, e da una serie di domande di precisazione poste dal cliente. Il colloquio copre sostanzialmente tutte le materie d'esame.

Le sue prestazioni dell'esame orale sono valutate in funzione alle seguenti tre aree:

<b>Area</b>	<b>Ponderazione</b>
Competenze tecniche	60 Punti
Competenze metodologiche e di processo	20 Punti
Competenze sociali	20 Punti

## Mezzi ausiliari

Oltre al caso d'esame e ai relativi allegati, l'unico mezzo ausiliario autorizzato consiste nella breve presentazione allestita durante il periodo di preparazione. Per il resto nessun altro mezzo è a disposizione.

Nell'aula in cui ci si prepara sono a disposizione i testi di legge per la loro consultazione. Può utilizzare la sua calcolatrice. Un riassunto ufficiale delle formule è messo a sua disposizione dalla direzione degli esami. Nessun altro riassunto delle formule è permesso e autorizzato. Per l'elaborazione della sua presentazione le sono messi a disposizione dei fogli bianchi e delle penne. Nell'aula è pure presente un Flipchart con dei pennarelli colorati, un blocco e del materiale per scrivere.

Per la presentazione è possibile utilizzare le note preparate su carta (come ad esempio: disegni, grafici, tabelle, schemi). Può utilizzare solo le note preparate durante il periodo di preparazione. Non è possibile preparare delle note prima della data dell'esame.

---

<sup>1</sup> Per facilità di lettura, in questo documento viene utilizzata solo la forma maschile. La forma femminile è sempre inclusa.

Durante il colloquio con il cliente, è possibile prendere ulteriori note, fare calcoli o schematizzare e visualizzare su un blocco ulteriori dati.

Ad eccezione della calcolatrice tascabile, non è consentito l'uso di strumenti elettronici (ad esempio, laptop, tablet). È vietato fotografare i documenti d'esame, ad esempio con una macchina fotografica o un telefono cellulare. La violazione di questo divieto è considerata come un uso di mezzi ausiliari non autorizzati ai sensi dell'art. 12 cpv. 2 del regolamento d'esame e comporta l'esclusione dall'esame.

## Riferimenti operativi per il colloquio d'esame

Il suo collega è malato e le ha chiesto di sostituirlo ad un appuntamento con un cliente. Non sapete ancora se il vostro interlocutore sarà un cliente o una cliente<sup>2</sup>. Il colloquio con il cliente inizia tra 45 minuti. Ora vi dovete preparare per questo appuntamento.

**1° parte:** create una presentazione (10-12 minuti) che vi aiuterà a capire la situazione iniziale e le soluzioni proposte. La presentazione è rivolta al cliente e dovrebbe permettergli di capire la vostra soluzione. A questo proposito deve:

- **Spiegare la situazione iniziale e le necessità del cliente**
- **Definire una proposta di soluzione; il contenuto dovrà essere in linea con i bisogni del cliente**
- **Prendere in considerazione le condizioni quadro (per esempio a livello giuridico) e gli obiettivi del cliente**
- **Fare dei calcoli concreti**
- **Formulare, alla fine, una conclusione con raccomandazione annessa**

Ogni parte della sua presentazione deve essere plausibile e comprensibile. Se necessario, visualizzarle con disegni, grafici o esempi numerici. La sua presentazione deve poter rendere attento il cliente sulle eventuali possibilità di ottimizzare la sua situazione e i relativi rischi.

Dopo la presentazione, il cliente vi sottoporrà delle domande di precisazione sulla presentazione (**parte 2**) e alcune domande tecniche sul caso (**parte 3**).

Nel dossier cliente del vostro collega avete trovato alcune informazioni riguardanti la situazione iniziale, delle domande specifiche sottoposte dal cliente e alcune informazioni supplementari ed elementi già preparati.

---

<sup>2</sup>. Le esperte donne che interpretano il cliente, giocano il ruolo della moglie o la partner del cliente.

**Situazione iniziale ed esposizione dei fatti**

Peter Moser e sua moglie Lydia vi chiedono un'analisi previdenziale. I due sono sposati da 5 anni e hanno una figlia di otto anni. Ambedue hanno 48 anni.

Il signor Moser lavora come responsabile della circolazione dei treni presso le FFS. La signora Moser lavora a tempo parziale come assistente presso uno studio veterinario (1 – 2 mattine: totale 6 ore/settimana).

La famiglia Moser abita in un quartiere abitativo nei pressi di Berna in una nuova casa unifamiliare.

I signori Moser sono preoccupati per la loro situazione previdenziale (ottica rischi). Vorrebbero anche ottimizzare le loro situazione fiscale e le rendite pensionistiche. Il signor Moser ha già inviato il suo certificato della cassa pensioni al vostro collega chiedendogli di analizzarlo. I signori Moser sono sempre più preoccupati dalle notizie riportate sui giornali in merito alla sottocopertura della Cassa pensioni delle FFS.

<b>Reddito</b>	<b>CHF</b>
Peter Moser lordo:	126'000.00
Lydia Moser lordo:	20'120.00

<b>1° pilastro: rendite</b>	<b>CHF</b>
Peter Moser: reddito annuo medio determinante scala 44	80'980.00
Lydia Moser: reddito annuo medio determinante scala 44	50'760.00

<b>2° pilastro: certificato di previdenza della Cassa pensioni</b>	<b>CHF</b>
Peter Moser: FFS	vedi allegato
Lydia Moser: conto di libero passaggio presso UBS	54'000.00
Per entrambi: pagamento continuato del salario: 3 mesi al 100%, in seguito 80% fino al 24° mese sia in caso di malattia che di infortunio	

<b>Pilastro 3a</b>	<b>CHF</b>
Peter Moser: assicurazione sulla vita mista:	
Somma assicurata	100'000
Rendita incapacità lavorativa in caso di malattia con periodo di attesa di 24 mesi	12'000
Premio annuo	5'833
Lydia Moser: nessuno	

<b>Pilastro 3b</b>	<b>CHF</b>
Peter Moser: liquidità (conto privato)	52'000
Lydia Moser: liquidità (conto privato)	38'000

<b>Immobile</b>	<b>CHF</b>
Casa unifamiliare: valore di mercato	1'000'000
Debito ipotecario	500'000
Ammortamento: indiretto tramite l'assicurazione vita di Peter Moser – l'assicurazione è costituita in pegno	100'000

<b>Disposizioni in materia di regime dei beni e di successione</b>
Non esiste nessun contratto matrimoniale e di successione

<b>Informazioni fiscali</b>
Aliquota marginale: 35%

## Domande

1. Presentate la situazione iniziale.
2. Allestite un'analisi previdenziale parziale per il signor Moser nell'ambito dell'incapacità di guadagno in caso di malattia e infortunio.  
Supponete che la figlia inizierà una prima formazione all'età di 18 anni. Il fabbisogno in caso di incapacità di guadagno per il signor Moser ammonta al 90% del reddito lordo.
3. I coniugi Moser sono molto interessati alla tematica concernente l'ottimizzazione fiscale. Elencate almeno tre possibili misure di ottimizzazione fiscale nell'ambito della previdenza, e descrivetele.
4. Attualmente la Cassa pensioni FFS ha un grado di copertura dell'89%.  
Spiegate ai signori Moser che cos'è una sottocopertura della Cassa pensioni.  
Elencate le misure di risanamento che la Cassa pensioni può decidere nel caso di una sottocopertura.
5. Riassumete le vostre conclusioni e raccomandazioni ai signori Moser, prima di passare alla prossima fase.

## Fattori di conversione e aliquote fiscali

---

- Coefficiente di trasformazione in rendita 5%
- Fattore di capitalizzazione 20
- Tassazione del capitale di previdenza: 10%

## Allegati

---

1. Scala 44
2. Certificato di previdenza della Cassa pensione delle FFS di Peter Moser

## Parte 1: Presentazione (max. 35 punti / competenze tecniche)

### Indicazione per gli esperti:

Si prega di non interrompere il candidato durante la presentazione (10-12 minuti).

### Domanda 1

**6 punti**

Presentate la situazione iniziale.

Proposta di soluzione	Max. punti
<p><b>Situazione personale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. coniugati, entrambi 48 anni, sposati da 5 anni</li> <li>b. una figlia di 8 anni</li> <li>c. proprietari di un'abitazione</li> <li>d. signor Moser lavora presso le FFS, la signora Moser lavora a tempo parziale (meno di 8 ore alla settimana) presso uno studio veterinario</li> </ul>	2
<p><b>Situazione finanziaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. reddito totale dei coniugi Moser: CHF 126'000 (signor Moser); CHF 20'120 (signora Moser)</li> <li>b. liquidità = CHF 90'000 (su conti bancari)</li> <li>c. casa unifamiliare: valore di mercato CHF 1 Mio., ipoteca CHF 500'000, conto pilastro 3a è a pegno</li> <li>d. signor Moser è affiliato ad una cassa pensione, la signora Moser è titolare di un conto di libero passaggio</li> <li>e. Pilastro 3a: Il signor Moser è titolare di una polizza sulla vita mista con rendita in caso di incapacità lavorativa e di malattia (a pegno). La signora Moser non ha nessun pilastro 3a.</li> </ul>	2.5
<p><b>Domande/Esigenze del cliente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Copertura del rischio previdenziale</li> <li>b. Ottimizzazione fiscale</li> <li>c. Domande riguardanti la cassa pensione</li> </ul>	1.5

## Domanda 2

12 punti

Allestite un'analisi previdenziale parziale per il signor Moser nell'ambito dell'incapacità di guadagno in caso di malattia e infortunio.

Supponete che la figlia inizierà una prima formazione all'età di 18 anni.

Il fabbisogno in caso di incapacità di guadagno per il signor Moser ammonta al 90% del reddito lordo.

Proposta di soluzione	Max punti										
<p><b>Signor Moser, incapacità di guadagno (IG) per malattia</b></p> <p style="text-align: right;">Sottoassicurazione <b>14'009</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Fabbisogno</td> <td>113'400</td> </tr> <tr> <td>Sit. attuale</td> <td>99'391</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>Rendita IG 12'000</td> <td>= 12'000</td> </tr> <tr> <td>CP-AI 40'446 + 8'089</td> <td>= 48'535</td> </tr> <tr> <td>AI 27'756 + 11'100</td> <td>= 38'856</td> </tr> </table> <p>La perdita del diritto alle rendite per figli dai 18/25 anni dovrebbe essere rappresentata o spiegata oralmente. La figlia continua ad essere agli studi anche dopo i 18 anni.</p>	Fabbisogno	113'400	Sit. attuale	99'391	Rendita IG 12'000	= 12'000	CP-AI 40'446 + 8'089	= 48'535	AI 27'756 + 11'100	= 38'856	6
Fabbisogno	113'400										
Sit. attuale	99'391										
Rendita IG 12'000	= 12'000										
CP-AI 40'446 + 8'089	= 48'535										
AI 27'756 + 11'100	= 38'856										
<p><b>Signor Moser, incapacità di guadagno (IG) per infortunio</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Fabbisogno</td> <td>113'400</td> </tr> <tr> <td>Sit. attuale</td> <td>113'400</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>Rendita complementare</td> <td>= 74'544</td> </tr> <tr> <td>AI 27'756 + 11'100</td> <td>= 38'856</td> </tr> </table> <p>La perdita del diritto alle rendite per figli dai 18/25 anni dovrebbe essere rappresentata o spiegata oralmente. La figlia continua ad essere agli studi anche dopo i 18 anni.</p>	Fabbisogno	113'400	Sit. attuale	113'400	Rendita complementare	= 74'544	AI 27'756 + 11'100	= 38'856	6		
Fabbisogno	113'400										
Sit. attuale	113'400										
Rendita complementare	= 74'544										
AI 27'756 + 11'100	= 38'856										



### Domanda 3

6 punti

I coniugi Moser sono molto interessati alla tematica concernente l'ottimizzazione fiscale. Elen- cate almeno tre possibili misure di ottimizzazione fiscale nell'ambito della previdenza, e descri- vetele.

Proposta di soluzione	Max. punti
<p><b>Signor Moser, Pilastro 3a:</b></p> <p>il signor Moser ha un'assicurazione sulla vita del pilastro 3a con un premio annuo di CHF 5'833. Quindi non sfrutta interamente l'importo massimo del pilastro 3a. Per raggiungere l'importo massimo di CHF 6'826 potrebbe aprire un conto previdenziale del pilastro 3a presso una banca oppure aumentare il premio dell'attuale polizza.</p>	2
<p><b>Signor Moser, Cassa pensioni:</b></p> <p>secondo il certificato di previdenza non ha effettuato un prelievo anticipato per la PPA. Ha inoltre un potenziale di riscatto di CHF 40'288.20. Con la liquidità esistente potrebbe riscattare delle prestazioni. Idealmente ripartito su diversi anni.</p>	2
<p><b>Signora Moser, Pilastro 3a:</b></p> <p>potrebbe optare per una soluzione 3a sia sotto forma bancaria che assicurativa.</p> <p>Attenzione: guadagna meno della soglia di entrata LPP di CHF 21'330. Quindi non è affiliata ad una Cassa pensioni. Può quindi versare il 20% del suo reddito netto nel pilastro 3a.</p> <p><b>Per gli esperti:</b> Elenco non esaustivo!</p>	2

## Domanda 4

5 punti

Attualmente la Cassa pensioni FFS ha un grado di copertura dell'89%. Spiegate ai signori Moser che cos'è una sottocopertura della Cassa pensioni. Elencate le misure di risanamento che la Cassa pensioni può decidere nel caso di una sottocopertura.

Proposta di soluzione	Max. punti
<p><b>Sottocopertura CP:</b></p> <p>Se una Cassa pensioni al giorno di riferimento non è in grado di fornire le prestazioni assicurate si parla di sottocopertura, quindi ha un grado di copertura inferiore al 100%.</p> <p><b>Esperti:</b> cercare di andare a fondo – l'eccezione sono le cosiddette "assicurazioni completamente riasicurate" che possono garantire in ogni momento un grado di copertura del 100%.</p>	2
<p><b>Misure di risanamento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delle riduzioni di prestazioni nell'ambito sovraobbligatorio</li> <li>• un interesse inferiore sulla parte sovraobbligatoria (anche 0%)</li> <li>• un tasso di conversione inferiore</li> <li>• dei contributi di risanamento da parte del dipendente e del datore di lavoro</li> <li>• il rifiuto di un prelievo per la PPA</li> </ul> <p><b>Esperti:</b> Elenco non esaustivo!</p>	3

**Domanda 5****6 punti**

Riassumete le vostre conclusioni e raccomandazioni ai signori Moser, prima di passare alla prossima fase.

Proposta di soluzione	Max. punti
<p><b>Rischi previdenziali</b>  <u>a breve termine</u>, incapacità lavorativa per malattia e infortunio: questa lacuna potrebbe essere coperta da riserve finanziarie, da un aumento del grado lavorativo della signora Moser o da un'assicurazione d'indennità giornaliera.  <u>a lungo termine</u>, lacuna in caso d'incapacità lavorativa a causa di malattia: eventualmente assicurare la rendita d'invalidità. Nessuna lacuna a lungo termine in caso d'invalidità per infortunio.</p>	1.5
<p><b>Ottimizzazione fiscale</b>            Pilastro 3a per lui e lei            Eventuali acquisti nella propria cassa pensione</p>	1.5
<p><b>Cassa pensione FFS</b>            Approfondimento/analisi relativa alla Cassa pensioni FFS            A seconda del risultato, potrebbe non essere possibile effettuare un acquisto nella cassa pensione</p>	1.5
<p><b>Passaggio alla prossima fase</b>            Quali domande di comprensione ha il cliente?            Quali altre domande ha il cliente?</p>	1.5

## Parte 2: Domande di precisazione sulla presentazione (max. 5 punti / competenze tecniche)

### Indicazioni per gli esperti:

Al termine della presentazione (10-12 minuti), dovete porre al candidato tre domande di precisazione relative la sua presentazione. Si prega di selezionare tre domande dalla lista indicata sotto.

Assicuratevi che le domande corrispondano il più possibile alla presentazione del candidato. Passaggi nel senso "Non sono sicuro di aver capito bene. Perché.....?" sono benvenuti.

Solo l'esperto che conduce la conversazione e interpreta il ruolo del cliente fa le domande. L'altro esperto (protocollante) si occupa della trascrizione dettagliata delle domande e delle risposte date dal candidato.

### Possibili domande:

- Fino a quando avremo diritto a una rendita per figli in caso di invalidità?

Almeno fino all'età di 18 anni, in seguito finché la figlia sarà ancora in formazione, ma al massimo fino all'età di 25 anni.

- Perché dovremmo avere una lacuna in caso di incapacità lavorativa a causa di una malattia, e non invece in caso di infortunio?

In caso di infortunio, la LAINF versa una rendita complementare che copre il 90% del reddito. La rendita AI dell'istituto di previdenza, invece, non integra alcuna complementare fino a una certa percentuale del reddito.

- Quanto può/posso versare mia moglie/io (=Lydia Moser) nel pilastro 3a?

Risp.: Perché mia moglie/io (=Lydia Moser) non può/posso versare CHF 6'826 nel pilastro 3a?

Poiché non è affiliata a una cassa pensioni, può utilizzare il cosiddetto "grande" pilastro 3a. Tuttavia, può versare al massimo il 20% del suo reddito netto nel pilastro 3a.

- Gli acquisti nella cassa pensione hanno senso nonostante la sottocopertura?

In determinate circostanze, no. La situazione complessiva deve essere considerata (stato complessivo della Cassa pensione, reddito imponibile, alternative per l'utilizzo della liquidità, ecc.)

- Cos'è un'assicurazione completa?

Risp.: Mio fratello è affiliato ad un'assicurazione completa. Potrebbe esserci anche una sottocopertura?

Con un'assicurazione completa, le prestazioni previdenziali sono sempre garantite al 100%.

**Domanda 1**

**2 punti**

Risposte candidato	Max. punti
	2

**Domanda 2**

**1.5 punti**

Risposte candidato	Max. punti
	1.5

**Domanda 3****1.5 punti**

Risposte candidato	Max. punti
	1.5

### Parte 3: Domande tecniche sul caso (max. 20 punti / competenze tecniche)

#### Indicazioni per gli esperti:

Si prega di porre al candidato le seguenti domande tecniche dopo avergli sottoposto quelle relative alla parte di precisazione (vedi parte 2). Queste domande si riferiscono sempre al caso specifico del cliente.

Le domande alle quali non è stato possibile dare una risposta per mancanza di tempo devono essere cancellate e annotate sulla cartella a colori.

Quando, nella discussione, si intende passare ad altro argomento, si prega di procedere nella maniera più realistica possibile come avviene all'interno di un colloquio con il cliente, ad esempio "Ora ho una domanda su xxx".

Solo l'esperto che conduce la conversazione e interpreta il ruolo del cliente fa le domande. L'altro esperto (protocollante) si occupa della trascrizione dettagliata delle domande e delle risposte date dal candidato.

#### Domanda 1

**4 punti**

A quali prestazioni avrebbe diritto la nostra famiglia se io/mio marito (= Peter Moser) dovessi/e morire per malattia? Potrebbe spiegarmi brevemente cosa succede nel nostro caso? Non c'è bisogno di darmi delle cifre concrete o rappresentazioni grafiche. Voglio solo sapere quali prestazioni vengono garantite alla nostra famiglia.

Tuttavia purtroppo un'annotazione fatta dal suo collega non è corretta. Noi ci siamo sposati solo due anni fa. Questo cambia la situazione?

Proposta di soluzione	Max. punti
<u>AVS</u> : requisiti „sposati da 5 anni“ e almeno 45 anni d'età non sono soddisfatti, ma esiste una figlia e quindi vengono pagati una rendita vedovile e una rendita per orfani da parte dell'AVS. L'eliminazione della rendita per orfani a partire da 18/25 anni dovrebbe venir menzionata. La figlia sarà ancora in formazione dopo i 18 anni.	2
<u>Cassa pensione</u> : siccome c'è una figlia sono pagate le prestazioni normali e quindi una rendita per coniuge e una rendita per orfani. L'eliminazione della rendita per orfani a partire da 18/25 anni dovrebbe venir menzionata. La figlia sarà ancora in formazione dopo i 18 anni.	2

Risposte candidato

**Domanda 2****2 punti**

Mia moglie/io (=Lydia Moser) lavora/o part-time in uno studio veterinario, alternando sempre una o due mattine alla settimana. Cioè lei/io lavora/o una settimana 4 ore e nella settimana successiva 8 ore. E'/sono assicurata contro gli infortuni?

Proposta di soluzione	Max. punti
La signora Moser lavora pertanto in media solo 6 ore alla settimana e non è quindi assicurata contro gli infortuni non professionali. Gli infortuni professionali e quelli che si verificano sul tragitto casa/lavoro sono invece coperti, mentre quelli che si verificano durante il tempo libero devono essere coperti dalla propria cassa malati privata.	2

**Risposte del candidato**



**Domanda 3****2 punti**

Ho sentito dire che si dovrebbe assicurare anche le rendite per incapacità lavorativa per i bambini. Questo ha davvero senso?

Proposta di soluzione	Max. punti
<p>I bambini raramente diventano disabili, ma se lo diventano .....</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hanno scarse possibilità di guadagnare un buon reddito e</li><li>• non sono più in grado di stipulare un'assicurazione sulla vita,</li><li>• e possono anche gravare per un lungo termine sui genitori.</li></ul> <p>In questo senso, l'assicurazione contro l'incapacità lavorativa per i bambini può effettivamente avere senso.</p>	2

Risposte del candidato

## Domanda 4

4 punti

1. Ho letto che, a causa del livello molto basso dei tassi di interesse, sarebbe meglio investire in obbligazioni in valuta estera che pagano dei tassi di interesse più elevati? Come valuta questa proposta?
2. Con l'attuale situazione di tassi bassi si dovrebbe investire in fondi obbligazionari? In caso affermativo, a cosa dobbiamo prestare attenzione?

Proposta di soluzione	Max. punti
<p>rischio supplementare: <b>rischio valutario</b>.</p> <p><b>rendimento</b> = interessi +/- utile o perdita di corso su valuta estera</p> <p><b>gli interessi sono considerati reddito imponibile</b></p> <p>una <b>perdita sul capitale</b> (ma anche un utile sul capitale) non può essere riportata fiscalmente.</p> <p><b>Esperti:</b> Se necessario, verificare gli effetti fiscali.</p>	2
<p><b>Rischio dei fondi obbligazionari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un aumento dei tassi d'interessi porta a <b>perdite di corso</b> dei fondi.</li> <li>• <b>la duration</b> mostra il rischio di perdita di corso in caso di un aumento degli interessi dell'1%</li> </ul> <p><b>Esperti:</b> chiedere spiegazione della duration («Come posso sapere qual è il rischio?»)</p> <p><b>Costi dei fondi</b> confrontati al rendimento delle obbligazioni contenute nel fondo</p> <p><b>Vantaggi dei fondi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>diversificazione</b></li> <li>• il gestore del fondo può <b>influenzare la duration</b></li> </ul> <p><b>Raccomandazione:</b></p> <p>scegliere fondi con <b>duration breve</b></p>	2

Risposte candidato



## Domanda 5

8 punti

Noi desideriamo acquistare una piccola casa di vacanza in Ticino. Abbiamo già intravisto concretamente una possibile soluzione il cui prezzo ammonta a CHF 300'000.

1. Per questo motivo desidero/a io/mio marito (=Peter Moser) prelevare anticipatamente o mettere a pegno una parte degli averi disponibili nella mia/sua cassa pensione. Posso/può farlo?
2. Come possiamo pertanto finanziare la nostra casa di vacanza?
3. Oppure possiamo aumentare l'ipoteca sulla nostra casa unifamiliare per un ammontare equivalente al prezzo di compravendita della casa di vacanza? Mi può indicare indicativamente la procedura relativa al calcolo della sostenibilità?

Proposta di soluzione	Max. punti
No, l'immobile deve corrispondere a un'abitazione primaria. Gli averi previdenziali non possono essere utilizzati per immobili di vacanza.	1
<p>Gli immobili di vacanza, di norma, vengono finanziati tra il 50-70% del valore della proprietà attraverso un finanziamento ipotecario da parte di terzi.</p> <p>Pertanto è necessario disporre di una quota di mezzi propri almeno del 30% (=CHF 90'000). Ciò richiederebbe l'utilizzo di tutti gli averi liquidi disponibili dai signori Moser. Questa operazione non avrebbe senso. Una certa riserva di liquidità dovrebbe sempre essere mantenuta.</p> <p>Un'alternativa sarebbe un prestito, un'eredità anticipata o un donazione da parte dei loro genitori.</p>	3
<p>Ipoteca * 5% (interesse calcolatorio) + Ipoteca * 1% (Ammortamento) + Valore di mercato * 1% (costi accessori) &lt; 1/3 dei redditi</p> <p>Somma ipoteca = 500'000 + 300'000 = 800'000 somma valori di mercato (casa unifamiliare + casa di vacanza) = 1'000'000 + 300'000 = 1'300'000</p> <p>Approssimativamente 800'000 * 5% + 800'000 * 1% + 1'300'000 * 1% = 61'000 * 3 = 183'000 redditi necessari</p> <p>Oppure con un ammortamento effettivo entro i 2/3 del valore della casa unifamiliare in 15 anni: 800'000 * 5% + (800'000-666'667)/15 + 1'300'000 * 1% = 61'889 * 3 = 185'667 redditi necessari</p> <p>In ambedue i casi i redditi non sono sufficienti per poter aumentare l'ipoteca. Per questo motivo, per il momento, l'acquisto della casa di vacanza non è consigliato, a condizione che non siano disponibili altre risorse finanziarie (ad esempio prestiti, anticipi ereditari o donazioni da parte dei loro genitori).</p> <p><b>Esperti:</b> il calcolo della sostenibilità "stimato" senza l'ammortamento effettivo (2° variante "entro 15 anni") è sufficiente per il punteggio completo. Anche altri metodi di calcolo possono essere corretti. Si prega di verificare se il candidato non si limiti solo a spiegare la formula ma bensì proceda anche a fare i relativi calcoli.</p>	4

Risposte del candidato

